

## **ZACZEŁO SIĘ, PREZESI I ICH ZAPLECZE PRZYSTĘPUJĄ DO TOTALNEGO ATAKU**

### **Grzywna dla prezesów to zbyt surowa kara**

Renata Krupa-Dąbrowska 25-10-2007 Rzeczpospolita

Przepisy nakładające kary na prezesów za opóźnianie wykupu mieszkań mogą łamać konstytucję – uważa rzecznik praw obywatelskich. W tej chwili rzecznik pracuje nad wnioskiem do Trybunału Konstytucyjnego. Dotyczy on nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od 31 lipca.

### **Grzywna dla zarządu**

Rzecznikowi nie podobają się przepisy, które wprowadziły odpowiedzialność karną członków zarządu za utrudnianie wykupu mieszkań spółdzielczych. Grozi za to ograniczenie wolności lub grzywna.

– Nie ma powodu, żeby wprowadzać kary – uważa Kamila Dołowska z Biura Rzecznika Praw Obywatelskich. – Przepisy zawierają inne mechanizmy obrony przed bezczynnością władz spółdzielni. Posiadacz mieszkania lokatorskiego lub własnościowego może wystąpić do sądu, który zbada, czy rzeczywiście zarząd spółdzielni utrudnia wykup lokalu. Jeżeli uzna, że zarzuty są zasadne, wyda wyrok w tej sprawie. Takie orzeczenie zastępuje oświadczenie woli spółdzielni. Nie ma więc powodu, by nakładać jeszcze na zarząd dodatkowe sankcje.

### **Dokumenty nie do wglądu**

Podobne zarzuty rzecznik stawia przepisom, które przewidują grzywnę dla członków zarządu za nieudostępnienie odpisów i kopii dokumentów spółdzielczych.

– Kwestie te reguluje nie tylko ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ale i ustawa – Prawo spółdzielcze. Pierwsza ma charakter przepisu szczególnego w stosunku do drugiej. Oznacza to, że prawo spółdzielcze ma pierwszeństwo – mówi Kamila Dołowska. W art. 18 § 3 mówi ono, że członek spółdzielni, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do ich udostępnienia. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia pisemnej odmowy. Przepisy przewidują więc możliwości obrony w inny sposób, sankcje karne są zbędne.

### **Zakazy korporacyjne**

Rzecznik przygląda się także przepisom dotyczącym rady nadzorczej. Nowelizacja zakazała zasiadania w niej pracownikom spółdzielni. Pozwala też być w radzie maksymalnie dwie kadencje.

– Takich ograniczeń nie ma w innych spółdzielniach ani w spółkach prawa handlowego – uważa Kamila Dołowska.

Nie tylko rzecznik chce zaskarżyć nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Myśli o tym także Sojusz Lewicy Demokratycznej.

### **Skargi do Trybunału**

Na razie SLD przygotował projekt wniosku do TK.

– Wniosek zamierzamy wnieść po starcie nowego parlamentu – mówi Wiesław Szczepański, poseł SLD. Posłowie lewicy kwestionują większość najważniejszych zmian. Chodzi o obowiązkowe walne zgromadzenia (w większych spółdzielniach można je dzielić na części). Te przepisy, zdaniem wnioskodawców, mają wiele luk prawnych, np. milczą o prezydium walnego zgromadzenia, o protokole, o osobie, która ma ostatecznie redagować teksty uchwał, itp.

SLD nie podoba się m.in. umarzanie należności tym, którzy przekształcili mieszkanie w pełną własność między 23 kwietnia 2001 r. a 31 lipca 2007 r. (czyli na gorszych warunkach, niż to jest możliwe teraz) i jeszcze nie spłacili całości zobowiązań z tego tytułu. Sojusz nie chce także, aby pojedyncze osoby decydowały, czy spółdzielnia powinna występować o ustanowienie użytkowania wieczystego czy o własność gruntu. Chodzi o to, że wniosek jednej osoby (o wykup mieszkania wraz z prawem własności gruntu) może mieć dla spółdzielni poważne skutki finansowe. Kłopotliwe jest również odrębne ewidencjonowanie i rozliczanie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości.

### **Jakie będą losy taniego wykupu**

Rzecznik praw obywatelskich nie będzie kwestionował taniego wykupu mieszkań lokatorskich. Jego zdaniem członek spółdzielni ma do tego pełne prawo. Spółdzielnie mieszkaniowe – według jego opinii – nigdy nie miały prawa budować mieszkań z zyskiem. Członek spółdzielni, który starał się o lokum spółdzielcze, płacił albo pełne koszty budowy, albo ich część. W pierwszym wypadku otrzymywał mieszkanie własnościowe, w drugim – lokatorskie. Jeżeli posiadacz mieszkania lokatorskiego spłacił koszty budowy, a następnie uiszczył umorzoną spółdzielni przez bank część kredytu, może się ubiegać o własność lokalu. Członkowie SLD ciągle nie podjęli decyzji, czy zaskarżą do TK tani wykup mieszkań.